

[スマイヲ Vol.4 ファンド]

契約成立前書面

不動産特定共同事業法（平成 6 年法律第 77 号。以下「法」といいます。）第 24 条の規定に基づき、不動産特定共同事業者である弊社と出資者であるお客様（以下「出資者」といいます。）との間で締結が予定されている不動産特定共同事業契約（以下「本契約」という場合があります。）の内容についてご説明申し上げます。

不動産特定共同事業契約の締結にあたり、本書の内容は重要ですので、十分に目を通し、ご理解いただきますようお願い申し上げます。

本店	東京都渋谷区広尾 1-1-39-7F
商号	株式会社シーラ
代表者氏名	湯藤 善行
許可番号	東京都知事 第 155 号
業務管理者	永井 秀樹

◆不動産特定共同事業者に関する事項

商号	株式会社シーラ
住所	東京都渋谷区広尾 1-1-39-7F
代表者の氏名	湯藤 善行
許可番号	東京都知事 第 155 号
資本金 (2021 年 12 月現在)	金 170,000,000 円
発行済株式総数の 100 分の 5 以上の株式を有する株主の商号若しくは名称又は氏名 (2022 年 5 月現在)	株式会社シーラホールディングス (発行済株式総数の 100%)
他に事業を行っているときは、その事業の種類	1.不動産売買 2.マンション開発 3.賃貸管理 4.建物管理
事業開始日を含む事業年度の直前の 3 年の各事業年度の貸借対照表及び損益計算書の要旨	別紙 1
役員の名前並びに役員が他の法人の常務に従事し、又は事業を営んでいるときは、当該他の法人の商号又は名称及び業務又は当該事業の種類	湯藤 善行 (株式会社シーラホールディングス/ 不動産の売買、賃貸、管理及び仲介) 杉本 宏之 (株式会社シーラホールディングス/ 不動産の売買、賃貸、管理及び仲介) 渡邊 鷹秀 (株式会社シーラホールディングス/ 不動産の売買、賃貸、管理及び仲介)

◆不動産特定共同事業契約（全般）に関する事項

◇契約及び取引に関する事項

法第2条第3項各号に掲げる契約の種別	法第2条第3項第2号に規定する 商法上の匿名組合契約
上記契約の種別に応じた不動産特定共同事業の仕組み	
<p>※以下、本事業における不動産特定共同事業者を「本事業者」、不動産特定共同事業契約の当事者で本事業者以外の者を「事業参加者」といいます。また今回、事業参加者と本事業者との間で締結を予定している不動産特定共同事業契約を「本契約」といい、本契約に基づく不動産特定共同事業を「本事業」といいます。</p>	

不動産特定共同事業に係る業務（軽微なものを除く。）の委託の有無並びに当該業務を委託する場合には委託先の商号若しくは名称又は氏名、住所又は所在地及び委託する業務の内容	委託はございません。
利害関係人との間の不動産特定共同事業に係る重要な取引の有無並びに当該取引がある場合には当該利害関係人と不動産特定共同事業者との関係、当該利害関係人の商号若しくは名称又は氏名、住所又は所在地、取引の額及び取引の内容	<p>利害関係人との間の不動産特定共同事業に係る重要な取引の有無：有 本事業者との関係：①本人②親会社 利害関係人：①株式会社シーラ②株式会社シーラホールディングス 所在地：①②東京都渋谷区広尾 1-1-39 恵比寿プライムスクエア 7階 取引額：① 1,000,000 円② 2,000,000 円 取引内容：①②出資 ※上記取引の額については、記載金額を上限とするものであり、確定ではありません。</p>

◇適用法令に関する事項（概要）

不動産特定共同事業法	<p>①本事業者が不動産特定共同事業を行うためには、主務大臣又は都道府県知事の許可が必要です。</p> <p>②本事業者には、投資家保護の観点から次の事項が義務付けられています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・業務管理者の設置 ・再勧誘（取引を行わない旨の意思表示をした方への勧誘）の禁止 ・主務大臣又は都道府県知事の許可を受けた約款に基づく不動産特定共同事業契約の締結 ・不動産特定共同事業契約が成立する前までに申込者に対する法定の書面の交付又は電子情報処理組織を使用する方法による提供 ・不動産特定共同事業契約が成立した時の相手先への法定の書面の交付又は電子情報処理組織を使用する方法による提供 ・事業参加者への財産管理報告書の交付 ・事業参加者名簿の作成 ・クーリングオフ
------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> ・財産の分別管理 ・監督官庁への事業報告書の提出（年に1回） ・その他、信義誠実義務、広告等の制限、守秘義務等
出資の受入れ、預り金及び金利等の取締りに関する法律（昭和29年法律第195号）	本事業者が、不特定かつ多数の者に対し、後日出資の払戻として出資金の金額若しくはこれを超える金額に相当する金銭を支払う旨を明示し、又は暗黙のうちに示して、出資金の受入れを行うことは禁止されております。本契約では、出資金が毀損するリスクを明示していることから、出資法には抵触いたしません。
金融商品取引法（昭和23年法律第25号）	本契約に基づく出資持分には、金融商品取引法は適用されません。但し、投資家保護の観点から、以下の通り、金融商品取引法の規定の一部が準用されます。 <ul style="list-style-type: none"> ・適合性の原則（顧客の知識・経験・財産・投資目的に照らして不適當な勧誘の禁止） ・損失補てんの禁止
金融サービスの提供に関する法律（平成12年法律第101号。以下「金融サービス法」といいます。）	<p>①本事業者は、投資家保護の観点から、事前に出資者に対し、リスク等に関する重要事項を説明するものとし、不確実な事項について断定的判断を提供すること等を行ってはならないとされています。</p> <p>②重要事項の説明を怠る等により出資者が損害を被った場合、元本欠損額を損害と推定して本事業者が損害賠償が義務付けられています。</p>
犯罪による収益の移転防止に関する法律（平成19年法律第22号）	本事業者は、本契約の締結の際に出資者の本人確認が義務付けられています。また本人確認記録の作成・保存、取引記録等の作成・保存、疑わしい取引の届出が義務付けられています。
個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）	本事業者は、個人情報取扱事業者として適用を受ける法律及びガイドラインを遵守し、本契約の締結により知り得た個人情報について、責任をもって管理することなどが義務付けられています。

◇事業参加者の権利及び責任の範囲等に関する事項

出資又は賃貸若しくは賃貸の委任の目的である財産に関する事業参加者の監視権の有無及びその内容	事業参加者は、毎年9月30日までに、財産管理報告書を受領し、財産の管理状況につき報告・説明を受ける権利及び本事業者の事業所に備え置かれた本事業に係る業務及び財産の管理の状況を記載した書類を閲覧する権利を有しています。なお、閲覧は原則として本事業者の営業時間内に限られます。
事業参加者の第三者に対する責任の範囲	本事業に係る第三者に対する債務は本事業者が負担し、事業参加者は、本事業に関して、第三者に対し、債務を負担することはありません。但し、本事業において損失が発生した場合は、事業参加者は出資金を上限としてその損失を負担します。
収益又は利益及び契約終了時における残余財産の受領権並びに出資を伴う契約にあっては、出資の返還を受ける権利に関する事項（契約の解除又は組合からの脱退に当たり事業参加者が出資の返還を受けることができる金額の計算方法及び支払方法並びに時期を含む。）	<p>①収益又は利益の受領権（後述参照） 本事業の損益は、法令及び本契約に従って計算されます。本契約所定の各計算期間における損益は、事業参加者及び本事業者（出資した場合に限る。）に帰属します。利益が生じた場合、事業参加者は本契約に従い、利益の分配を受ける権利を有しますが、損失が生じた場合には本契約に従って損失を負担し、利益の分配を受ける権利を有しません。なお、事業参加者が負担する損失額は、各事業参加者の出資額を上限とします。</p> <p>②契約終了時における残余財産の受領権並びに出資を伴う契約にあっては、出資の返還を受ける権利（後述参照） 本契約が終了した場合、本事業者は本契約に従い、清算手続きを行います。精算の結果、残余財産がある場合、事業参加者は残余財産を受け取る権利を有し、出資者の出資割合に応じた出資の返還を受けることができます。また、本事業者は本契約の解除により契約が終了した場合には、本契約の条項に従って、事業参加者に出資の価額を返還します。</p> <p>③本契約が解除された場合、本事業者は、利益の分配時に準じて、速やかに事業参加者に分配すべき本契約の終了日までの匿名組合損益を算定し、当該損益を分配した場合に生ずる事業参加者に対する債権債務を計上した上で、事業参加者に対し、出</p>

	<p>資の価額の返還として、事業参加者の出資額から本契約の終了日までに事業参加者に分配された匿名組合損失（もしあれば）を控除した額（但し、本契約の終了日までに本契約に従って補てんされた金額を加算します。）（但し、当該額が本事業の純資産額（本事業に係る資産の価額から負債の価額を控除した額をいいます。以下同じ。）に事業参加者の優先出資割合を乗じた金額を上回る場合には、本事業の純資産額に事業参加者の優先出資割合を乗じた金額）を支払います。かかる計算にあたり、対象不動産の価額については、本事業者における前事業年度末時点の鑑定評価額に基づくものとします。</p> <p>④出資の価額の返還については、不動産の売却によってその原資を調達するか又は弊社への地位譲渡により実質的にこれを実施いたします。</p>
<p>収益又は利益の分配及び出資の返還についての信用補完の有無、当該信用補完を行う者の氏名（法人にあっては、商号又は名称及び代表者の氏名）、住所及び当該信用補完の内容</p>	<p>本契約は優先劣後構造となっており、事業参加者は優先出資を行い、本事業者が金 890,000 円の劣後出資を行います。損益及び金銭の分配における優先順位については不動産特定共同事業契約書兼契約成立時書面第 8 条をご確認ください。</p>

◆対象不動産の特定及び当該対象不動産に係る不動産取引に関する事項

◇対象不動産の表示

1.土地の表示

①

所 在	川口市戸塚東二丁目
地 番	20 番 33
地 目	宅地
地 積	98.46㎡

②

所 在	川口市戸塚東二丁目
地 番	20 番 4
地 目	宅地
地 積	38.47㎡

2.建物の表示

所 在	川口市戸塚東二丁目 20 番地 4
家屋番号	20 番 4 の 2
種 類	居宅
構 造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床面積	1 階 58.79㎡ 2 階 43.88㎡ 合計 102.67㎡

3. 付属建物表示

付属建物有無	無	符号	-----	種類	-----
構 造	-----			床面積	-----
物件特記事項	無				

4. 固有財産等に関する事項

<p>本事業者の固有資産、その利害関係人が有する資産を対象不動産とする場合にはその旨</p>	<p>本事業者所有の自己の固有資産を対象とします。</p>
--	-------------------------------

5. 対象不動産に係る不動産取引の内容

<p>対象不動産に係る不動産取引の取引態様の別</p>	<p>賃貸及び売却等（売却し、又は本事業者の固有財産とし、若しくは他の不動産特定共同事業契約に係る財産とする行為をいう。）</p>
-----------------------------	---

対象不動産に係る借入れ及びその予定の有無並びに当該借入れ又はその予定がある場合には借入先の属性、借入残高又は借入金額、返済期限及び返済方法、利率、担保の設定に関する事項並びに借入れの目的及び使途	借入：無
不動産取引の開始予定日	2022年8月1日
不動産取引の終了予定日	2025年7月31日

◆対象不動産に関する事項

◇対象不動産の上に存する登記された権利の種類及び内容、並びに登記名義人、又は登記簿の表題部に記録された所有者の氏名（法人にあってはその名称）

1. 所有者の表示

	登記名義人と同じ	-----
住 所	東京都港区虎ノ門四丁目1番1号	
氏 名	株式会社スペースエージェント	

2. 本物件の賃貸借等による第三者の占有 有 無

建物賃貸借契約	有 借主：株式会社スペースエージェント 契約期間：2022年8月1日から2025年7月31日まで 月額賃料：110,000円
明渡しの有無	<input type="radio"/> 無 <input checked="" type="radio"/> 有

3. 建物

(2022年4月15日現在)

甲 区	名義人	住所	東京都港区虎ノ門四丁目1番1号
		名前	株式会社スペースエージェント
甲 区	所有権にかかる権利に関する事項	無	
乙 区	所有権以外の権利に関する事項	無	

4. 土地（借地権の場合は、借地権の対象となるべき土地）

(2022年4月15日現在)

甲 区	名義人	住所	東京都港区虎ノ門四丁目1番1号
		名前	株式会社スペースエージェント
甲 区	所有権にかかる権利に関する事項	無	
乙 区	所有権以外の権利に関する事項	無	

◇都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要（宅地建物取引業施行令第3条第1項に規定する制限）

1. 都市計画法に基づく制限

区域区分	都市計画区域（市街化区域）	
市街化調整区域の場合 開発行為・旧住宅街造成事業法の 許可等	既存宅地番号	-----
	許可番号	-----
	検査済番号	-----
	公告	-----
都市計画施設	無	
市街地開発事業	無	

2. 建築基準法に基づく制限

用途地域	第一種中高層住居専用地域
地域・地区・街区	建築基準法 22 条区域
建ぺい率	60%
容積率	200%
敷地と道路との関係	北西側 幅員約 6.00 m の公道に約 6.00 m 接道
私道の変更または廃止の制限	有
外壁交代・壁面線の制限	無
敷地面積の最低限度	無
建物の高さの制限	有 道路斜線制限、隣地斜線制限、絶対高さ制限 10m
日影規制	有
建物協定	無
その他条例等による制限	東野地区計画
備考	本件土地は建築物の屋根や外壁に一定の防火性能を確保させ、市街地の建築物の火災による延焼等の防止を図る建築基準法第 22 条 に定める区域に指定されています。 1. 建築物の屋根は原則として不燃材料で造り、又はふかなければなりません。（建築基準法第 22 条第 1 項） 以下余白

3. 都市計画法、建築基準法以外の法令に基づく制限

景観法

◇私道負担等に関する事項

対象不動産に含まれる私道	無
対象不動産の負担面積	無
対象不動産に含まれない私道	無

◇飲用水・電気・ガスの供給並びに排水のための施設の整備の状況（これらの施設が整備されていない場合においては、その整備の見通し及びその整備についての特別の負担に関する事項）

施設	施設の整備予定	施設の整備の特別負担の有無	備考
飲用水	公 営	無	-----
電気	東京電力	無	-----
ガス	武州ガス	無	-----
排水	公 共	無	-----

◇宅地造成または建物建築の工事完了時における形状・構造等

未完成物件または新規物件に該当しないので、説明を省略します。

◇宅地建物取引業法施行規則第 16 条の 4 の 2 各号に掲げる措置が講じられているときは、その概要

宅地又は建物の契約不適合を担保すべき責任に関する保証保険契約等の措置	講じない
------------------------------------	------

◇宅地建物取引業法施行規則第 16 条の 4 の 3 第 1 号から第 6 号までに掲げる事項

1. 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か

宅地造成等規制法に基づく造成宅地防災区域	<input type="checkbox"/> 内	<input checked="" type="checkbox"/> 外
----------------------	----------------------------	---------------------------------------

2. 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か

土砂災害警戒区域	<input type="checkbox"/> 内	<input checked="" type="checkbox"/> 外
----------	----------------------------	---------------------------------------

3. 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か

津波災害警戒区域	<input type="checkbox"/> 内	<input checked="" type="checkbox"/> 外
----------	----------------------------	---------------------------------------

4. 水防法施行規則に基づく市町村長の提供図面における当該宅地建物の位置の表示

当該宅地建物の位置の表示の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
各種ハザードマップの詳細については川口市危機管理課防災係までお問い合わせください。以下余白		

5. 石綿使用調査の内容

石綿使用調査の記録の有無	<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無
--------------	----------------------------	---------------------------------------

6. 耐震診断の内容

耐震診断の有無	1981年5月31日以前に新築の工事に着手した建物に該当しないので説明を省略します。
---------	--

7. 住宅性能評価制度の利用（新築住宅の場合）

性能評価書の交付	設計住宅性能評価書：無
	建設住宅性能評価書：無

◇対象不動産の状況に関する第三者による調査の有無並びに当該調査を受けた場合にはその結果の概要及び調査者の氏名又は名称

第三者による調査の有無	<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無
-------------	----------------------------	---------------------------------------

◇対象不動産が既存建物であるときは、次に掲げる事項

1. 建物状況調査の結果の概要（既存の建物のとき）

建物状況調査の実施の有無	無
備考	余白

2. 宅地建物取引業法施行規則第 16 条の 2 の 3 各号に掲げる書類の保存の状況（既存の建物のとき）

建物の建築及び維持保全の状況に関する書類等	保存状態
確認の申請書及び添付図書並びに確認済証（新築時のもの）	有
検査済証（新築時のもの）	有
増改築を行った物件である場合	非該当
・確認の申請書及び添付図書並びに確認済証（増改築等のもの）	-----
・検査済証（増改築等のもの）	-----
建物状況調査を実施した住宅である場合	非該当
・建物状況調査結果報告書	-----
既存住宅性能評価を受けた住宅である場合	非該当
・建設住宅性能評価書	-----
建築基準法第 12 条の規定により定期調査報告の対象である場合	非該当
・定期調査報告書（昇降機）	-----
昭和 56 年 5 月 31 日以前に新築の工事に着手した住宅である場合	非該当
・新耐震基準等に適合していることを証する書類 書類名（ ）	-----

余白

◆対象不動産の価格及び当該価格の算定方法

1. 対象不動産の価格：16,960,000円（なお、取得費用として別途840,000円）
2. 当該価格の算定方法：原価法、取引事例比較法および収益還元法（DCF法）による算定を行い、DCF法・収益価格を採用
3. 不動産鑑定士による評価の有無：無

◆対象不動産に関して不動産特定共同事業者等が賃貸借契約を締結した相手方（以下「テナント」といいます。）がある場合、当該テナントに関する事項（やむを得ない事情により開示できない場合にあってはその旨）

◇対象不動産すべてに関する事項

テナントの総数	1社
対象不動産に係る不動産特定共同事業者等の賃料収入の総額（以下「全賃料収入」といいます。）	月額：110,000円
不動産特定共同事業者等が対象不動産に関してテナントと締結した賃貸借契約に係る面積の総計（全賃貸面積）	専有面積：102.35㎡
対象不動産について賃貸借契約を締結することが可能である面積の総計（全賃貸可能面積）	専有面積：102.35㎡
直前5年の稼働率（各年同一日における稼働率）	実績はありません。
対象不動産に係る賃料の支払状況（賃料の支払を延滞したテナントの数のテナントの総数に対する割合及び支払が延滞された賃料の全賃料収入に対する割合をいいます。）	実績はありません。
直前5年間の全賃料収入及び賃貸に係る費用（過去の賃貸に係る費用等がわからない場合にはその旨）	2022年7月に取得予定の為、把握しておりませんが想定費用は下記の通りです。 【費用内訳】 固定資産税・都市計画税：月額80,000円（予定） その他、修繕費

◇対象不動産ごとの事項（1）（2）

テナント数	1社
賃料収入	月額：110,000円
賃貸面積	専有面積：102.35㎡
賃貸可能面積	専有面積：102.35㎡
直前5年の稼働率（各年同一日における稼働率）の推移	実績はありません。
直前5年間の賃料収入及び賃貸に係る費用並びに当該賃料収入の全賃料収入に対する割合（過去の賃貸に係る費用等がわからない場合はその旨）	実績はありません。

◇主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が全賃貸面積の10%以上を占めるものをいいます。）に関する事項（1）（2）

テナントの名称	株式会社スペースエージェント
業種	不動産業
年間賃料	1,320,000円
賃貸面積	専有面積：102.35㎡
契約満了日	2025年7月31日
契約更新の方法	覚書により更新。
敷金及び保証金	無
上記に掲げるもののほか、賃貸借契約に関する重要な事項	無

◆不動産特定共同事業者契約（本契約）に関する事項

◇出資を伴う場合の記載事項

収益又は利益の分配及び出資の返還を受ける権利の名称がある場合にはその名称	本契約においては、当該権利に特段の名称はございません。
出資予定総額又は出資総額の限度額	出資予定総額 金 17,800,000 円
申込の期間及び方法	申込期間 2022年6月27日から 2022年7月4日まで ※申込期間内に申出が出資予定総額に満たない場合、契約開始（契約開始日:2022年8月1日）に影響がない範囲で、申込期間を延長する可能性があります。 申込方法 下記 URL より、出資応募ページにアクセスし、当該ページにて必要事項を入力し、申込みを行います。 URL: https://rimawarikun.com
申込取扱場所	東京都渋谷区広尾 1-1-39 株式会社シーラ
払込又は引渡しの日及び方法	払込期日 2022年7月15日まで 払込方法 本事業者の指定する金融機関口座への振込 振込手数料は優先出資者の負担

◇不動産特定共同事業法施行規則（以下「施行規則」といいます。）第50条第1号の期間に係る同条

第3号及び第4号に掲げる事項に対する公認会計士又は監査法人の監査を受ける予定の有無等

公認会計士又は監査法人の監査を受ける予定の有無及びその予定がある場合には監査を受ける範囲	公認会計士又は監査法人の監査を受ける予定はございません。
--	------------------------------

◇事業参加者に対する収益又は利益の分配に関する事項

1. 本事業の損益は、法令及び本契約に従って計算されるものとします。本事業者は、商法第19条に基づき、一般に公正妥当と認められる会計の慣行に従い、本事業に関する全ての取引に関する正確な帳簿及び記録を作成し、かつ、保持するものとします。
2. 本事業の計算期間は、各計算期日（計算期間の末日をいい、初回を2023年1月31日とし、以降6ヶ月毎及び本事業の清算手続において本事業に係る一切の債務を弁済した日又は本事業に帰属する財産の全てが本事業に係る債務の弁済に充てられた日とします。以下同じ。）の翌日（但し、最初の計算期間については2022年8月1日）から直後の計算期日までとする。但し、最後の計算期間を除き、各計算期日において当該計算期日が属する計算期間に対応する匿名組合損益（次項に定義する。）として損失が生じることが見込まれる場合、当該計算期間の末日は翌計算期日に延期されるものとする。
3. 本事業者は、各計算期間末に、当該計算期間の第（1）号に規定される本事業から生じた収益から第（2）号に規定される本事業から生じた費用を控除することにより、本事業に係る税引前利益（以下「匿名組合利益」といいます。）又は税引前損失（以下「匿名組合損失」といいます。匿名組合利益及び匿名組合損失を総称して「匿名組合損益」といいます。）を計算します。
 - (1) 本事業から生じた収益
 - ① 対象不動産から生じる賃貸収入
 - ② 対象不動産の売却益
 - ③ 対象不動産に係る保険金
 - ④ 本事業に係る金銭の運用から得られる受取利息
 - ⑤ 匿名組合出資金償還益及び本事業に関連する債務の債務免除益
 - ⑥ 本事業に係るその他の収益
 - (2) 本事業から生じた費用
 - ① 対象不動産の取得、管理、修繕及び売却等に要する諸費用

- ② 対象不動産の売却損
 - ③ 対象不動産に係る損害保険料
 - ④ 対象不動産に係る公租公課
 - ⑤ 本事業に係る日常的な経理業務や一般管理業務に要する費用その他の一切の営業費用
 - ⑥ 匿名組合出資金償還損
 - ⑦ 本事業の遂行に係る本事業者報酬
4. 各計算期間に対応する匿名組合損益は、以下のとおり出資者（以下、本事業者以外の出資者を総称して「優先出資者」という。）及び本事業者に帰属します。
- (1) 当該計算期間について匿名組合損失が生じた場合、当該匿名組合損失を以下の順序で分配します。
- ① まず、本事業者による本事業に対する出資（以下「劣後出資」といいます。）に係る損失の分配として、劣後出資の額から当該計算期間の前の計算期間まで（以下「経過済計算期間」という。）に本①に従って本事業者に分配された劣後出資に係る損失（もしあれば）を控除した額（但し、経過済計算期間までに第（2）号③に従って補てんされた金額を加算する。）を限度として、本事業者に帰属させます。
 - ② 前①による匿名組合損失の分配後になお残損失がある場合、優先出資者による出資（以下「優先出資」という。）に係る損失の分配として、優先出資の総額（以下「優先出資総額」という。）から経過済計算期間に本②に従って優先出資者に分配された優先出資に係る損失（もしあれば）を控除した額（但し、経過済計算期間までに第（2）号②に従って補てんされた金額を加算する。）を限度として、優先出資総額に対する各優先出資者の出資額の割合（以下「優先出資割合」という。）に応じて各優先出資者に帰属させます。
 - ③ 前②による匿名組合損失の分配後になお残損失がある場合、本事業者がその固有の勘定において残損失を負担します。
- (2) 当該計算期間について匿名組合利益が生じた場合、当該匿名組合利益を以下の順序で分配します。
- ① まず、経過済計算期間に上記第（1）号③に従って本事業者の固有勘定に分配された匿名組合損失（もしあれば）の合計額（但し、経過済計算期間までに本①に従って補てんされた金額を控除する。）に満つるまでの金額を、本事業者の固有勘定に分配し、本事業者の固有勘定に係る匿名組合損失の補てんに充当します。
 - ② 前①による匿名組合損失の補てん後になお残利益がある場合、経過済計算期間に第（1）号②に従って優先出資者に分配された優先出資に係る損失（もしあれば）の合計額（但し、経過済計算期間までに本②に従って補てんされた金額を控除する。）に満つるまでの金額を、優先出資割合に応じて各優先出資者に分配し、各優先出資者の優先出資に係る匿名組合損失の補てんに充当します。
 - ③ 前②による匿名組合損失の補てん後になお残利益がある場合、経過済計算期間に第（1）号①に従って本事業者に分配された劣後出資に係る損失（もしあれば）の合計額（但し、経過済計算期間までに本③に従って補てんされた金額を控除する。）に満つるまでの金額を、本事業者に分配し、本事業者の劣後出資に係る匿名組合損失の補てんに充当します。
 - ④ 前③による匿名組合損失の補てん後になお残利益がある場合、優先出資に係る利益の分配として、当該計算期間の末日時点における優先出資者の出資額に当該計算期間の実日数を乗じ365で除し5.00%を乗じた金額に満つるまでの金額を、優先出資割合に応じて優先出資者に帰属させます。
 - ⑤ 前④による匿名組合利益の分配後になお残利益がある場合、劣後出資に係る利益の分配として、残利益を本事業者に帰属させます。
5. 本事業者は、各計算期間末の属する月の1ヶ月後応当月の最終営業日までの間で、本事業者が裁量により指定する日（以下「金銭配当日」という。）に、前項第（2）号④及び⑤に基づき各優先出資者及び本事業者に分配された当該計算期間に係る匿名組合利益（もしあれば。但し、前項第（2）号①ないし③に基づき匿名組合損失の補てんに充当された匿名組合利益は含まれない。）相当額の金銭を各優先出資者に支払い又は本事業者が収受します。
6. 前項にかかわらず、本事業者は、対象不動産の一部の売却等が行われた場合には、当該売却等が行われた日を計算期日とみなして、前三項を準用して、遅滞なく、優先出資者及び本事業者に対し匿名組合損益及び金銭の分配を行うものとします。
7. 本契約に基づき分配された匿名組合損失については、同額の出資の払戻しとして会計処理します。また、当該匿名組合損失が本条に基づき匿名組合利益によって補てんされた場合、同額について出資の追加があったものとして会計処理します。

◇不動産特定共同事業契約に係る財産の管理に関する事項

法第 27 条に規定する財産の分別管理を行っている旨	本事業者は、法第 27 条に基づき、本事業に係る財産を自己の固有財産又は他の不動産特定共同事業に係る財産と分別して管理します。
上記の分別管理が信託法（平成 18 年法律第 108 号）第 34 条に基づく分別管理と異なるときは、その旨	匿名組合勘定による分別管理は、信託法第 34 条に基づく分別管理とは異なり、事業者が破産等をした場合には、保全されません。
修繕費、損害保険料その他対象不動産を管理するために必要な負担に関する事項	修繕費、損害保険料その他対象不動産を管理するために必要な費用は、本事業の費用として本事業に係る資産から支出されます。
上記の他、不動産特定共同事業契約に係る財産の管理に関する事項	事業者は、対象不動産の賃貸、売却その他本事業の目的を達成するために必要と判断する行為をすることができます。また、善良な管理者の注意義務をもって誠実かつ忠実に本事業を遂行するものとします。

◇契約期間に関する事項

契約期間	2022 年 8 月 1 日から 2025 年 7 月 31 日まで
契約期間の延長に関する事項	上記の契約期間内に対象不動産全部の売却等が完了しない場合に、本事業者は、本契約の契約期間の満了日の 1 ヶ月前までに事業参加者に対して書面又は電磁的方法により通知することにより、3 年を超えない範囲で本契約の契約期間を延長することができます。

◇契約終了時の清算に関する事項

本契約の終了に関する事項	本契約は、以下のいずれかの事由が生じた場合には終了します。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 契約期間の満了 ・ 対象不動産全部の売却等の完了 ・ 本事業の継続の不能 ・ 本事業者に係る破産手続開始の決定 ・ 本事業の出資総額が前述の出資予定総額に満たない場合であって本事業者が自ら出資を行わないとき ・ その他やむを得ない事由があるとき
本事業の清算に関する事項	1. 本契約が終了した場合、本事業者は、本事業において金銭以外の資産があればこれを換価処分した上、本事業に係る資産から本事業者報酬を含む本事業に係る一切の債務を弁済し、前述「事業参加者に対する収益又は利益の分配に関する事項」4 の定めに従い、速やかに最終の計算期間に係る匿名組合損益及び出資者に分配すべき匿名組合損益を確定し、本事業に属する金銭から清算手続に要する費用その他の残余財産から支払われるべき費用を控除した金額をもって、以下の順序で優先出資者及び本事業者に対して出資の価額の返還を行います。 ① 優先出資総額に満つるまでの金額をもって、優先出資割合に応じて各優先出資者に対して出資の価額を返還しま

	<p>す。</p> <p>②前号の返還後になお残額がある場合、本事業者(劣後出資者)に対して出資の価額を返還します。</p> <p>2. 本契約が終了した場合でも、本事業の清算手続きについては、なお本契約の規程が適用されるものとします。</p> <p>3. 1による出資の価額の返還を行う時期は、本出資者の分配割合に応じて、本契約終了日の翌月末日(当日が土、日、祝日の場合は翌営業日)までに、本出資者があらかじめ本事業者に届け出た金融機関の口座へ振り込む方法によって支払うものとします。</p>
--	---

◇契約の解除に関する事項

契約の解除又は組合からの脱退の可否及びその条件、その方法	<p>1. 出資者は、やむを得ない事由が存在する場合には、本事業者に対して書面によって通知することにより、本契約を解除することができます。また、出資者が死亡した場合又は後見開始の審判を受けた場合には、その相続人又は成年後見人は、本事業者に対して書面によって通知することにより、本契約を解除することができます。</p> <p>2. 出資者が破産手続開始の決定を受けた場合には、本契約は当然に終了するものとします。</p>
契約の解除又は組合からの脱退に係る手数料	後述「不動産特定共同事業者の報酬・手数料に関する事項」をご参照願います。
契約の解除又は組合からの脱退の申込期間	申込期間の制限はございませんが、まずは速やかにご連絡いただきますよう、お願い申し上げます。
契約の解除又は組合からの脱退が多発したときは、不動産取引を行うことができなくなるおそれがあることについて	本事業に対して本事業者と事業参加者との間の不動産特定共同事業契約の解除が多発したときは、本事業を継続できなくなるおそれがあります。
法第26条第1項から第3項までの規定に関する事項(クーリングオフ制度について)	<p>出資者は、法第25条の書面を受領した日(又は、この書面に記載すべき事項を出資者のパソコン、スマートフォン等によってダウンロードした日)から起算して8日を経過するまでの間、本事業者に対して書面によって通知することにより、本契約を解除することができます。</p> <p>この解除は、出資者が本契約の解除を行う旨の書面を発したときに効力が生じます。この解除によって、出資者はその後の手続きを要することなく、本事業に係る出資者でなかったものとみなされます。</p> <p>この場合、本事業者は出資者に対して払込済みの出資金額を返還します。また本事業者は、この解除に伴う損害賠償又は違約金の支払いを請求することはできません。</p>

◇不動産特定共同事業契約の変更に関する事項(変更手続及び開示方法に関する事項を含む。)
 本契約は、出資者、本事業者及びその他の事業参加者全員の同意なしに、変更することはできません。なお、変更が必要となった場合には、事業参加者全員に対して変更内容を開示することを予定しております。

◇不動産特定共同事業者の報酬・手数料に関する事項

セットアップ報酬	無
各計算期間に係る管理運営報酬	対象不動産価格（17,800,000円）の0.98%（利益の分配に係る金銭の分配時） 但し、計算期間が6ヶ月に満たない場合又は6ヶ月を超える場合には、実日数に基づく日割計算（1円未満の端数は切り捨て）により算出する。
売却報酬	無
譲渡に伴う事務手数料	金10,000円（譲渡の完了時）
支払方法及び支払時期	セットアップ報酬、管理運営報酬及び売却報酬については、本事業に係る費用として本事業に係る財産からお支払いを受けるものとします。 また、譲渡に伴う事務手数料及び出資者による本契約の解除に伴う事務手数料については、当該譲渡人、当該解除を行う出資者より本事業者が別途指定する口座に振込送金の方法によりお支払いいただきます（振込手数料もご負担願います）。 支払時期については上記の通りです。

※上記の報酬および事務手数料には、別途消費税がかかります。

◇対象不動産の所有権の帰属に関する事項

本事業に関して本事業者が取得した対象不動産その他の資産の所有権は、全て本事業者に帰属します。

◇不動産特定共同事業の実施により予想される損失発生要因に関する事項

不動産特定共同事業者の業務又は財産の状況の変化を直接の原因として元本欠損が生じるおそれについて	本事業者の業務又は財産の状況等の変化（本事業者の破産等）によっては、これを直接又は間接の原因として元本欠損が生じ、出資者に元本が返還されないおそれがあります。
契約上の権利を行使することができる期間の制限又は契約の解除若しくは契約上の権利及び義務の譲渡をすることができる期間の制限について	本契約に基づき発生した利益分配請求権又は出資の価額の返還請求権については、消滅時効の適用があるほか権利を行使することができる期間の制限はありません。 また本契約上認められる解除及び譲渡につき、本契約上の期間の制限はありません。 但し、クーリングオフ（法第26条に基づく解除）については解約できる期間に制限があります。（詳細については、前述「契約の解除に関する事項」を参照願います。）
金利、通貨の価格、金融商品取引法第2条第14項に規定する金融商品市場における相場その他の指標に係る変動を直接の原因として元本欠損が生じるおそれについて	①空室による減収 本事業の損益は、対象不動産の空室の発生による賃貸収入の減収により、賃貸収益が悪化した場合には損失が発生し、元本欠損が生じるおそれがあります。 ②売却損の発生 対象不動産を売却した場合、不動産市場の状況等により売却損が発生することにより、契約が終了した時点で出資者が受領する出資金について元本欠損が生じるおそれがあります。 ③評価額の低下 不動産市況により、空室率の上昇、賃料の下落、賃料徴収不能等が発生し、賃貸収益が減少し、その結果対象不動産の評

	価額が優先出資金額を下回ることにより、本契約が終了した場合又は本契約の事業参加者たる地位を譲渡した場合に、出資者が受領する出資金について、元本欠損が生じるおそれがあります。
--	--

◇金融サービス法に基づき、本契約の締結までに説明すべき重要事項

<p>価格変動リスク（金融商品の販売について、金利、通貨の価格、金融商品市場における相場その他の指標に係る変動を直接の原因として元本欠損が生ずるおそれ）</p>	<p>①不動産市場の影響による対象不動産の価格変動リスク 対象不動産の価格は、不動産市場の影響を受けて変動しますので、投資元本を割り込むことがあります。 対象不動産から生ずる事業収益及び経済的要因の変動により、出資の価額が当初出資金を割り込むことがあります。 契約期間の途中で本契約の解除あるいは組合員たる地位の譲渡を行う場合にその時点での経済情勢、不動産市場、組合運営状況等により組合員たる地位の価格が当初出資金を割り込むことがあります。 本事業者が組合員たる地位を買い取る価格は、対象不動産から生じる不動産の事業損益及び経済的要因により変動しますので、組合員たる地位の価格が当初出資金を割り込むことがあります。</p> <p>②余裕金の運用対象の価格変動リスク 本事業に関し生じた余裕金は、金融機関（施行規則第11条第2項第14号口に規定するものに限り）の預金口座に預金する方法により運用されます。したがって、金融機関の破綻等により、損失を被ることがあります。</p> <p>③上記の元本欠損が生ずるおそれを生じさせる取引の仕組みとしては、以下のようなものが挙げられます。 ・本事業者が対象不動産の不動産取引を行うものであること ・本契約が対象不動産の不動産取引から生ずる損益の分配を受ける商法上の匿名組合契約であること ・本事業者は本事業から生じる損益の分配を何ら保証しているものではないこと ・余裕金については、法により運用方法が限定されていること</p>
<p>信用リスク（金融商品の販売について、当該金融商品の販売を行う者その他の者の業務又は財産の状況の変化を直接の原因として元本欠損が生ずるおそれ）</p>	<p>①本事業者の倒産リスク 万が一、本事業者の倒産により、本事業者の業務運営に支障をきたした場合には、出資金全額が返還されないおそれがあります。</p> <p>②その他の信用リスク 契約期間の途中で本契約上の地位の譲渡を行う場合、その時点で本事業者の信用状況により、本契約上の地位の譲渡価格が当初出資金を割り込むことがあります。</p> <p>③上記の元本欠損が生ずるおそれを生じさせる</p>

	<p>せる取引の仕組みとしては、以下のようなものが挙げられます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業者が対象不動産の不動産取引を行うものであること ・本契約が対象不動産の不動産取引から生ずる損益の分配を受ける商法上の匿名組合契約であること ・本事業者は本事業から生じる損益の分配を何ら保証しているものではないこと ・本契約上の地位の譲渡については十分な市場が存在せず、流動性が低いこと
その他のリスク（上記リスクに掲げるもののほか、当該金融商品の販売について顧客の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものとして政令で定める事由を直接の原因として元本欠損が生ずるおそれ）	<p>①税制リスク 税制の変更（増税等）により、損失を被るあるいは当初想定していた利益を逸すること、及びこれにより出資の価額が当初出資金を割り込むことがあります。</p> <p>②不動産の滅失・毀損・劣化リスク（災害リスク・環境リスク） 対象不動産の全部又は一部が、地震などの災害によって滅失・毀損又は劣化した場合、土壌汚染等の隠れたる瑕疵が見つかった場合、賃料の下落や不動産売却価格の下落が生じ、損失を被ることがあります。またこれにより本契約上の地位の価格が当初出資金を割り込むことがあります。</p> <p>③上記の元本欠損が生ずるおそれを生じさせる取引の仕組みとしては、以下のようなものが挙げられます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業者が対象不動産の不動産取引を行うものであること ・当該対象不動産に適用される税制の変更リスク、又は対象不動産の滅失・毀損・劣化するリスク（災害リスクと環境リスク）が、当該不動産取引から生じた損益の分配、出資価額の返還に直接的な影響を与える仕組みになっていること
本契約上の権利を行使することができる期間の制限又は本契約の解除をすることができる期間の制限について	前述「契約の解除に関する事項」を参照願います。

◇不動産特定共同事業契約に係る不動産取引から損失が生じた場合における当該損失の負担に関する事項

出資を伴う契約にあっては元本の返還について保証されたものではない旨	本事業者は、出資者からの出資額の返還を保証する義務を負わず、出資額の返還については保証されたものではありません。
任意組合契約等であって事業参加者が無限責任を負うものにあつては、事業参加者が無限責任を負う旨	本契約は左記の事項に該当しません。

◇業務及び財産の状況に係る情報の開示に関する事項

本事業に係る財産の管理の状況についての報告書の提示	本事業者は、毎年9月30日までに、法第28条第2項に定める本事業に係る財産の管理の状況についての報告書を作成し、電子情報処理組織を使用する方法により提供するものとします。
本事業に係る財産の管理状況に関する説明	本事業者は、出資者が請求する場合には、財産の管理の状況について説明するものとします。

本事業の業務及び財産の状況を記載した書類の備置およびその閲覧	す。 本事業者は、本事業に係る業務及び財産の状況を記載した書類を事務所ごとに備え置き、出資者の請求に応じてこれを閲覧させるものとします。
--------------------------------	---

◇対象不動産の売却等に関する事項

対象不動産の売却等について	本事業者は、対象不動産等の売却等（売却し、又は本事業者の固有財産とし、若しくは他の不動産特定共同事業契約に係る財産とする行為をいいます。）を相当と判断するときは、適切な手続により対象不動産の売却等を行うものとします。但し、対象不動産の売却等の価格について、本出資者に対し、対象不動産の鑑定評価額又は近傍同種の不動産の取引価格等を示す客観的な資料を示すことにより、当該資料により示した価格と比して、合理的な価格（合理的な理由なく1割以上下回らない価格）となっていることを説明するものとします。
---------------	---

◇事業参加者の契約上の権利及び義務の譲渡の可否、条件、方法、手数料、支払方法及び支払時期

譲渡の可否、条件、方法について	本事業者の事前の書面又は電子情報処理組織を使用する方法による承諾がある場合に限り、本契約上の地位を譲渡することができます。但し、本事業者は、当該承諾を正当な理由なしに拒否することはできません。
手数料の有無、支払方法及び支払時期	前述「不動産特定共同事業者の報酬・手数料に関する事項」を参照願います。

◇業務上の余裕金の運用に関する事項

本事業者は、本事業に係る資産に属する金銭を運用する場合、金融機関（施行規則第11条第2項第14号口に規定するものに限り）の預金口座に預金する方法により運用するものとします。

◇対象不動産の変更に係る手続きに関する事項

対象不動産の変更は行わないものとします。

◇業務外金銭の運用に関する事項

該当なし。

◇施行規則第54条第2号に規定する措置の概要及び当該不動産特定共同事業契約に関する当該措置の実施結果の概要

財務状況	本事業者のファイナンスグループが、財務諸表等により本事業者の財務状況を確認し、過去三期、の決算は全て黒字であり、問題ないと判断しました。 また、純資産額が許可・登録基準である資本金又は出資の額の100分の90に相当する額に満たない等、不健全な財務状況となっていないことについても、2021年（第16期）および前期の純資産においても資本金を上回っており問題ないと判断しました。
不動産特定共同事業（商品）の適正	本事業者のアクイジショングループが、物件の立地や周辺環境、登記情報、賃料相場、入居者の需要を調査した上で、収支計画等を作

	成し、事業の適正について総合的に勘案し、合理的であることを確認しました。
コンプライアンス体制	本事業者のコンプライアンス統括グループが、コンプライアンス規程に基づき、反社会的勢力その他のリスクに関する調査を実施し、コンプライアンス上の適否の審査を行い問題ないと判断いたしました。
投資・電子取引業務の対象とすることの適否の判断	上記資料等を基に、本事業者のファイナンスグループは、販売計画書及び運用計画書を作成し、当該計画や募集の合理性等を検討し、問題ないと判断しました。また、関係部署責任者の審査の上、最終的な投資及び電子取引業務の対象として適すると判断いたしました。
資金使途 ①出資金の使途 ②出資を伴う契約にあっては、対象不動産に係る借入れ及びその予定の有無並びに当該借入れ又はその予定がある場合には借入先の属性、借入残高又は借入金額、返済期限及び返済方法、利率、担保の設定に関する事項並びに借入れの目的及び使途 ③調達しようとする資金の額が事業計画や不動産特定共同事業者等の財務状況に照らして合理的であるか。 ④改修工事を行う事業計画となっているにもかかわらず、改修工事費用が資金使途に入っていない、又は改修工事を行う事業計画となっていないにもかかわらず、改修工事費用が資金使途に入っている等の事業計画と資金使途に整合性がない事態を避けるため、資金使途の内訳が事業計画に照らして適当なものであるか。 ⑤私的流用等の不健全な使途とならないために、調達しようとする資金の額が不動産価値に比して、明らかに過大となっていないか。	①出資金の使途 本事業者のアクイジショングループおよびファイナンスグループは、出資金の使途は物件の取得費用、その他取得にかかる諸費用であることを確認しました。 ②本事業者のファイナンスグループは、対象不動産に係る借入れが次のとおりであることを確認しました。 借入：無 ③本事業者のファイナンスグループは、事業計画及び2019年～2021年までの過去三期の財務状況に照らし、調達しようとする資金の額が合理的であると判断しました。 ④本事業者のファイナンスグループは、資金使途の内訳が事業計画に照らして適当なものであることを確認しました。 ⑤本事業者のアクイジショングループおよびファイナンス本部は、算定した不動産価格と募集する資金の金額に乖離がないことを確認しました。
勧誘方針	本事業者のマーケティングユニットは出資者からの信頼を確保するよう、関係法令等を遵守した勧誘となるような体制が構築されています。
上記措置の実施結果	本事業者のコンプライアンス統括グループは、本事業に関し、上記各措置を適切に実施した結果、適切だと判断いたしました。

◇不動産特定共同事業契約に当該不動産特定共同事業契約に関する訴訟について管轄権を有する裁判所の定めがある場合にあっては、その名称及び所在地

当該裁判所の名称	東京地方裁判所
当該裁判所の所在地	東京都千代田区霞が関一丁目1番4号

以上
別紙1

貸借対照表

単位：千円

	第14期	第15期	第16期
	2019年12月31日現在	2020年12月31日現在	2021年12月31日現在
資産の部			
流動資産	4,922,027	6,919,214	7,834,679
固定資産	3,412,715	4,133,022	5,130,015
資産合計	8,334,742	11,052,236	12,964,694
負債及び純資産の部			
流動負債	1,999,268	3,262,116	3,794,755
固定負債	4,311,355	5,555,726	6,566,358
負債合計	6,310,623	8,817,842	10,361,113
資本金	150,000	150,000	170,000
資本剰余金	84,280	84,280	94,280
利益剰余金	1,789,839	2,000,114	2,339,301
評価・換算差額等			
新株予約権			
純資産合計	2,024,119	2,234,394	2,603,581
負債・純資産合計	8,334,742	11,052,236	12,964,694

損益計算書

単位：千円

	第14期	第15期	第16期
	自2019年1月31日 至2019年12月31日	自2020年1月31日 至2020年12月31日	自2021年1月31日 至2021年12月31日
売上高	11,057,492	12,371,424	16,459,525
売上原価	8,972,233	10,041,886	13,389,511
売上総利益	2,085,259	2,329,538	3,070,014
販売費及び一般管理費	1,713,633	1,867,050	2,404,755
営業利益	371,626	462,488	665,259
営業外収益	4,568	3,442	1,926
営業外費用	82,260	123,370	148,830
経常利益	293,934	342,560	518,355
特別利益	0	20,207	11,678
特別損失	158	17,599	11,821
税引前当期純利益	293,776	345,168	518,212
法人税、住民税及び事業税	102,377	152,713	190,436
法人税等調整額	990	△17,820	△11,410
当期純利益	190,409	210,275	339,186